



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0010836-82.2023.5.18.0104**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 01/08/2023

Valor da causa: R\$ 140.150,16

Partes:

AUTOR: JOSE SERVO DIAS NETO

ADVOGADO: DONIZETE LUIZ SANTOS COSTA

ADVOGADO: LEANDRO DE SOUZA MICLOS

RÉU: PORFIRIO TERCEIRIZACAO DE MAO DE OBRA LTDA

ADVOGADO: TONI GONCALVES DA SILVA

ADVOGADO: ANDRE LUIZ FRANCO

RÉU: WILMAR PORFIRIO STUDIO DENTAL LTDA - ME

ADVOGADO: TONI GONCALVES DA SILVA

ADVOGADO: ANDRE LUIZ FRANCO

RÉU: WILMAR PORFIRIO DE OLIVEIRA

ADVOGADO: TONI GONCALVES DA SILVA

RÉU: ISADORA CARPIM OLIVEIRA

ADVOGADO: TONI GONCALVES DA SILVA

LEILOEIRO: ALGLECIO BUENO DA SILVA

ADVOGADO: ALGLECIO BUENO DA SILVA



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO**

4ª Vara do Trabalho de Rio Verde/GO

Processo : 0010836-82.2023.5.18.0104

Mandado : ID 1425df6

Autor : José Servo Dias Neto

Réu : Wilmar Porfírio de Oliveira e outros (3)

Valor da execução atualizado até 10/04/2024: R\$108.171,06

Endereço da diligência: Rua 04, Qd. 06, Lt. 11, Vila Amália, Rio Verde/GO

**LAUDO DE REA-
VALIAÇÃO DE
IMÓVEL**



No dia 21 de agosto de 2024 efetuei a reavaliação do seguinte imóvel:

. Descrição: “Um terreno para construção, lote 11 da quadra 06, com a área total de 450,00 metros quadrados, sendo: 15,00 metros de frente e fundos, por 30,00 metros nas laterais, dividindo pela frente com a Rua 04, fundos com o lote 07, lateral direita com o lote 10 e lateral esquerda com o lote 12, ou atuais confrontantes”.



. Matrícula: nº 64.871 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protestos de Rio Verde, Estado de Goiás.

. Benfeitorias: conforme Averbação 04 da Matrícula, datada de junho de 2017, encontra-se edificado no local “Uma casa comercial, coberta de telhas de cimento, forro laje, paredes de alvenaria, piso porcelanato; com os seguintes cômodos, sendo: 02 recepções, 04 escritórios, 06 W.C, 09 salas, 01 almoxarifado, 01 copa, 01 sala de máquina, 01 área de lazer, 03 circulações, com instalações completas, quintal murado; perfazendo a área total construída de 419,82 metros quadrados”.

. Estado de conservação: a edificação encontra-se em bom estado de conservação.

. Endereço atualizado: Rua 04, Quadra 06, Lote 11, Vila Amália, Rio Verde, Goiás.

. Ocupação: o imóvel encontra-se ocupado.

. Avaliação: após pesquisa comparativa de preços em anúncios de *sites* especializados, todos relativos a imóveis próximos, avalio o bem penhorado em R\$1.820.000,00, conforme demonstrativo em anexo.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO**

Danielli Tenório Taveira Machado

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Processo : 0010836-82.2023.5.18.0104

Mandado : ID 1425df6

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno: valor obtido pelo método comparativo de dados de mercado considerando anúncios de terrenos próximos, conforme demonstrativo abaixo.

	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03
Foto			
Anunciante	ApêHouse Imobi Código: 8098	Grupo Rei Imobiliária Código: AR0185-RF3	Realize Aluguel Código: 7912
Link de acesso	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/lote-a-venda-na-vila-amalia/TE0037_APEHSE	https://www.imobiliariarei.com.br/imovel/area-rio-verde-6-000-m/AR0185-RF3	https://www.realizealuguel.com/imovel/lote-a-venda-no-jardim-brasil-ia/TE0073_RLZIMO
Localização	Vila Amália, Rio Verde/GO	Parque Bandeirante, Rio Verde/GO (bairro vizinho)	Jardim Brasília, Rio Verde/GO (bairro vizinho)
Área	450 m ²	6.000 m ²	583 m ²
Valor anunciado	R\$ 550.000,00	R\$ 8.400.000,00	R\$ 960.000,00
Ajuste da Amostra	R\$110.000,00 (ajuste de 20% pois o imóvel penhorado se localiza em rua comercial)	Sem ajuste	Sem ajuste
Valor com Ajuste	R\$ 660.000,00	R\$ 8.400.000,00	R\$ 960.000,00
Valor do m ²	R\$ 1.466,66	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.646,65

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m ²
Imóvel 01	R\$ 1.466,66
Imóvel 02	R\$ 1.400,00
Imóvel 03	R\$ 1.646,65
Total	R\$ 2.902,35
Preço médio (R\$ 4.513,31 ÷ 3)	R\$ 1.504,43
(-) 5% de regateio = Valor médio final	R\$ 1.429,21

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área	450,00 m ²
Valor do m ²	R\$ 1.429,21



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO

Valor apurado do terreno (R\$ 1.429,21 X 450,00 m ²)	R\$ 643.146,67
Valor aproximado do terreno	R\$ 644.000,00

Documento em sigilo ou segredo de justiça
Usuário em visibilidade: ALGLECIO BUENO DA SILVA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO

Processo : 0010836-82.2023.5.18.0104

Mandado : ID 1425df6

2. Valor da construção: para determinar o valor dessas benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon/GO, que fixou para o mês de julho/2024 o valor de R\$2.742,76 por metro quadrado para construções do tipo **Comercial Salas e Lojas (CSL-16)**, padrão alto, utilizado como paradigma.

. Sobre o valor obtido com o custo de reprodução da obra nova foi aplicado o percentual de depreciação de 5,53%, em razão da média estimada de 07 anos da construção, conforme consta nos dados da Matrícula (Av. 04), que corresponde a 10,00% da vida útil, estimada em setenta anos para esse modelo, e do estado de conservação **Entre Novo e Regular (B)**, conforme previsto na tabela de depreciação de Ross Heidecke.

. Como a edificação encontra-se pronta e disponível para utilização, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 8% para contemplar a “vantagem da coisa feita”, índice usual na prática da avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO			
Descrição	Área construída	Valor do CUB/M ²	Total
Construção comercial coberta de telhas de cimento, forro de laje, paredes de alvenaria, piso porcelanato; com 2 recepções, 4 escritórios, 6 W.C., 9 salas, 1 almoxarifado, 1 copa, 1 sala de máquina, 1 área de lazer, 3 circulações, quintal murado etc.	Aproximadamente 419,82 m ² de área construída	R\$ 2.742,76	R\$ 1.151.465,50
Custo de reprodução da obra nova			R\$ 1.151.465,50
Benfeitorias depreciadas (R\$ 1.151.465,50 – 5,53% %)			R\$ 1.087.789,46
Vantagem da coisa feita (R\$ 1.088.000,00 + 8%)			R\$ 1.175.040,00
Valor aproximado das construções			R\$ 1.175.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
Valor do Terreno	R\$ 644.000,00
Valor das construções	R\$ 1.175.000,00
Avaliação (R\$ 644.000,00 + R\$ 1.175.000,00)	R\$ 1.819.000,00
Valor final aproximado	R\$ 1.820.000,00

Documento assinado digitalmente

Rio Verde, 21 de agosto de 2024.



DANIELLI TENORIO TAVEIRA MACHADO
Data: 21/08/2024 23:31:23-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Danielli Tenório Taveira Machado
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



Assinado eletronicamente por: RONALDO ALVES DA COSTA - Juntado em: 22/08/2024 10:23:05 - aab9739
<https://pje.trt18.jus.br/pjekz/validacao/24082210230216300000066240348?instancia=1>
Número do processo: 0010836-82.2023.5.18.0104
Número do documento: 24082210230216300000066240348